



**HAL**  
open science

## Introduction. Changements et dynamiques récentes des pratiques habitatives dans les métropoles de l'Europe du Sud

Thomas Maloutas, Iris Polyzou, Dominique Rivière

### ► To cite this version:

Thomas Maloutas, Iris Polyzou, Dominique Rivière. Introduction. Changements et dynamiques récentes des pratiques habitatives dans les métropoles de l'Europe du Sud. Bulletin de correspondance hellénique moderne et contemporain, 2022, 7, pp.1-5. 10.4000/bchmc.1075 . hal-04521293

**HAL Id: hal-04521293**

**<https://hal.science/hal-04521293>**

Submitted on 28 Mar 2024

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# Bulletin de correspondance hellénique moderne et contemporain

7 | 2022

Changements et dynamiques récentes des pratiques habitatives dans les métropoles de l'Europe du Sud

Changements et dynamiques récentes des pratiques habitatives dans les métropoles de l'Europe du Sud

---

## Introduction

THOMAS MALOUTAS, IRIS POLYZOU ET DOMINIQUE RIVIÈRE

p. 1-5

<https://doi.org/10.4000/bchmc.1075>

---

### *Texte intégral*

- 1 Ce dossier est centré sur les pratiques habitatives d'aujourd'hui dans les métropoles de l'Europe du Sud. Il met en examen leurs dynamiques socio-spatiales : celles produites par les co-présences entre nouveaux et anciens habitants, par les nouvelles formes de touristification, par les changements de la propriété et les nouveaux investissements de grande échelle dans les périphéries urbaines, mais aussi celles produites à une échelle plus fine mais de façon particulièrement visible dans les centres-villes. Les changements des conditions du logement et des pratiques habitatives présentés dans ce dossier sont par ailleurs très divers selon l'histoire et le contexte de chaque ville. Cependant, malgré leur diversité, ces changements semblent conduire vers des conditions convergentes, qui accroissent la difficulté d'accès au logement et renforcent la ségrégation résidentielle. Cette tendance est d'autant plus notable qu'elle se développe dans des villes avec une mixité sociale relativement élevée comparée à d'autres grandes villes européennes et mondiales, où l'accès au logement était plus abordable pour une grande partie des catégories sociales, ce qui s'opposait à la ségrégation.
- 2 Ce dossier est le fruit de la collaboration entre trois programmes de recherche dans le domaine de la géographie sociale et des politiques urbaines : « Observatoire des villes euro-méditerranéennes. Questions sociales et urbaines », École française d'Athènes (EFA<sup>1</sup>), « Métropoles : crises et mutations dans l'espace euro-méditerranéen », École française de Rome (EFR<sup>2</sup>) et « Histoires des immeubles athéniens » (ISTOPOL<sup>3</sup>). Si chacun d'entre eux a bien sûr ses objectifs, ils se sont



rejoints dans le constat de l'importance des mutations enclenchées à la suite des crises nombreuses qui ont affecté le Sud européen depuis le début du xx<sup>e</sup> siècle, avec une attention particulière portée à l'impact de la crise économique mondiale de 2008, mais aussi plus récemment à l'impact de la pandémie de Covid-19. Certes les évolutions de l'habitat évoquées ici se déploient sur des laps de temps relativement longs, on peut ainsi évoquer ceux pré- et post-Jeux olympiques en Grèce ou encore le tournant patrimonial enclenché à Naples au milieu des années 1990. Toutefois la période récente, avec l'enchaînement rapide de crises de tous ordres et de la reprise économique qui les a suivies, a un impact singulier. En particulier, avec l'essor de l'économie des plateformes jouant sur fond de système largement dominé par la propriété familiale et d'une situation de fragilisation socio-économique majeure, Airbnb s'est littéralement invité comme un acteur majeur dans les modes d'habiter des métropoles d'Europe du Sud.

3 Dans les grandes villes de cette région – surtout celles qui dépendent le plus du marché touristique –, les acteurs de la location à court terme deviennent très importants en changeant le mode dans lequel opère le marché du logement et l'ensemble du marché immobilier. Les trois villes examinées dans ce dossier sont confrontées à la touristification de manières différentes. Venise est une ville qui fait face à la pression touristique depuis longtemps et son caractère emblématique est lié à sa visibilité internationale et à l'attraction de très nombreux visiteurs depuis plusieurs décennies. Par contre, l'identité de Naples et d'Athènes a longtemps été reliée à d'autres fonctions, liées à leur rôle national et régional, qui les rendait beaucoup moins visibles au niveau international. Cependant, récemment, ces deux villes sont devenues des destinations choisies, en partie sous l'effet des crises affectant l'économie touristique du sud de la Méditerranée, par une nouvelle clientèle touristique qui cherche des expériences urbaines plus variées et différentes de celles traditionnellement établies, aspirant à l'« authenticité » des destinations qui étaient jusque-là à la marge du produit touristique. Athènes et Naples sont des villes socialement composites et l'une comme l'autre ont fait l'objet d'une très riche littérature sur leur « mixité » sociale – supposée ou réelle. Cette situation est en train de changer en passant d'une mixité sociale reproduite dans des conditions d'inertie dans le marché immobilier à une nouvelle situation où la ségrégation avance à travers des processus de gentrification souvent inattendus. Il paraissait donc utile de confronter l'impact des changements récents en particulier sur les centres historiques de ces villes.

4 Les métropoles investiguées ressortent de stades divers dans cette évolution. Si partout se pose la question de l'équilibre instable entre résidents « permanents » et touristes, comme entre anciennes et nouvelles fonctions des centres-villes, Naples comme Athènes témoignent de formes d'enracinement qui peuvent à certains égards ralentir le processus. À ce point de vue, aborder les mues de l'habiter par les acteurs, par leurs stratégies mobilitaires ou de valorisation des biens, comme l'ambitionne ce numéro, permet d'éviter une approche trop dualiste des évolutions en cours et d'aller même au-delà de l'opposition mobilité/ancrage.

5 Par ailleurs, le numéro témoigne de l'intérêt de croiser les terrains et les approches pour aborder ces thématiques des pratiques habitatives. Combinant les biographies des acteurs et celles des lieux (quartiers et plus encore immeubles singuliers), mais mobilisant également la question du contexte, des politiques publiques (ou de leur absence), ce numéro offre une certaine diversité dans l'approche des pratiques habitatives. En essayant d'aller au-delà des lectures quantitatives sur l'habitat et de ses différenciations socio-spatiales, les articles du numéro mettent surtout en avant l'importance du qualitatif dans les études sur l'habitat. L'approche méthodologique mixte, suivie par les contributions du présent numéro, remet en cause une distinction qui serait absolue et participe plutôt au débat actuel sur la complémentarité des approches quantitatives et qualitatives.

6 La question de l'habiter peut en effet être abordée à différentes échelles. En l'occurrence, si celle de l'immeuble et celle du quartier dominent les articles de Ifigeneia Dimitrakou et de Dimitris Balampanidis, Iris Polyzou, Stavros Spyrellis, ainsi que les deux articles sur Naples (Giovanni Laino, Pascale Froment), l'échelle du quartier et celle

de la ville tout entière prévalent dans les approches de Laura Fregolent et Dimitra Siatitsa. Ainsi, à travers la question de l'échelle, et notamment celle de la micro-échelle, il s'agit ici de tenter une nouvelle lecture des questions liées à la ségrégation sous l'angle des dynamiques urbaines dans les trois villes étudiées. Cette analyse à la micro-échelle s'accompagne le cas échéant d'une observation sur le temps long, en laissant la place à une relecture ethnographique d'études antérieures, comme celles menées par Giovanni Laino et Pascale Froment dans le cas de Naples<sup>4</sup>.

- 7 Habiter la ville peut en outre se définir au sens strict – le logement, permanent ou de passage, occupé ou vacant, les trajectoires résidentielles –, au cœur des articles sur Athènes de Ifigeneia Dimitrakou et de Dimitris Balampanidis, Iris Polyzou, et Stavros Spyrellis, ainsi que celui de Giovanni Laino sur Naples comme de l'article de Matteo Basso et Laura Fregolent sur Venise. Mais le terme peut aussi s'envisager dans un sens plus large – l'usage des espaces publics ou plus généralement le rapport au quartier et au local –, comme en témoigne l'évolution des ateliers du cuir du centre historique de Naples dans l'article de Pascale Froment.
- 8 Enfin, la question de l'habiter pose indirectement celle des politiques et de l'action collective : au-delà des seules politiques de logement, dans des villes, lieux de tensions entre producteurs et acteurs (habitants, visiteurs, investisseurs anciens et nouveaux, etc.) aux intérêts parfois divergents, la question des politiques urbaines au sens large, de leur capacité ou non à réguler les transformations de l'habiter dans un contexte de mutation des activités économiques et d'irruption de nouvelles pratiques spatiales, vient rencontrer la question des mobilisations habitantes (comités, associations, ou encore groupes informels de citoyens impliqués dans des formes diverses de mobilisations territoriales). Ces questions sont abordées de façon récurrente dans le dossier, notamment par Laura Fregolent et Matteo Basso pour Venise, et par Dimitra Siatitsa pour Athènes.
- 9 En fin de compte, les cas investigués permettent d'explorer la complexité des « réponses » aux mutations urbaines et touristiques contemporaines : on rencontre le cas échéant des formes d'adaptation, ou à l'inverse des résistances explicites et formalisées – et ce notamment dans une ville comme Venise pourtant souvent vue comme déjà totalement « muséifiée ». Nos cas d'étude invitent peut-être surtout à explorer les effets d'inertie, les résistances « non intentionnelles » et involontaires mais qui, finalement, contribuent à ralentir voire parfois à limiter certains changements urbains.
- 10 À cet égard, un prolongement possible de ce numéro pourrait être de comparer les métropoles d'Europe du Sud investiguées ici avec d'autres cas d'évolutions « contrariées ». Ainsi, dans le cas parisien, la gentrification est certes un processus largement débattu, pourtant elle est somme toute beaucoup plus lente et moins brutale que dans les métropoles des États-Unis ou à Londres, bien que la pression touristique et la demande de logement par des nomades globaux y ont toujours été très importantes. La raison en est que Paris a une structure urbaine héritée du fait que ses élites n'ont jamais quitté le centre-ville et, d'autre part, que la *commodification* du logement a été, à certains égards, freinée par des politiques de régulation diverses qui ont ralenti les processus de gentrification en protégeant dans une certaine mesure l'éviction des locataires vulnérables. À Athènes ou à Naples l'opposition au *shifting and sorting* du marché immobilier est beaucoup moins due aux politiques régulant la ségrégation ou facilitant l'accès au logement. C'est plutôt l'effet d'une mixité produite par des systèmes de production du logement traditionnels, par le fonctionnement restreint du logement comme investissement et par l'absence considérable de demande de logement par des catégories sociales qui pourraient agir comme agents gentrificateurs. Toutefois ces paramètres ont été radicalement modifiés par la croissance accentuée de la demande touristique ; c'est ce moment de bascule qui est examiné dans ce numéro.

---

## Notes

1 Ce programme, partie prenante de la programmation de l'EFA pour 2017-2021, met en avant la perspective comparative du contexte euro-méditerranéen et se focalise sur les effets de la récente crise économique : <https://www.efagr.fr/observatoire-des-villes-euro-mediterraneennes>. C'est notamment la table ronde « Modes d'habiter et marchandisation du logement dans les métropoles de l'Europe du Sud » du 30 novembre 2020, organisée par l'EFA, l'EFR, l'université Harokopio d'Athènes, l'université Paris Cité et Géographie Cités UMR 8504 (CNRS, UMR 8504 Géographie Cités), qui a fait émerger les thématiques communes de ce numéro spécial.

2 Ce programme, inscrit dans la programmation 2017-2021 de l'École française de Rome avec le soutien de l'UMR Géographie Cités et du LabEx Dynamite, a donné lieu à de nombreuses collaborations avec l'EFA ainsi qu'avec la Casa de Velázquez. Le présent numéro s'appuie notamment sur les deux rencontres d'Athènes en 2021 (voir note 1) et de Barcelone « Un municipalisme transformateur ? Capacité politique locale, l'expérience de Barcelone en perspective », 20-21 juin 2019 (Institut de Govern i Polítiques Públiques, Universitat Autònoma de Barcelona). Un ouvrage collectif, *Les métropoles du Sud face aux crises du XXI<sup>e</sup> siècle*, est en cours de publication. Site du programme « Métropoles » : <https://www.efrome.it/metropoles-metropolises>.

3 ISTOPOL (avril 2020-octobre 2022) a été réalisé par une équipe de recherche dans le cadre du département de Géographie de l'université Harokopio en collaboration avec l'EFA et l'University College London (UCL) et financé par la Fondation hellénique pour la recherche et l'innovation (HFRI). Ce projet cherche à explorer les dynamiques et les tendances de la géographie sociale d'Athènes en se concentrant sur le rôle de l'espace bâti dans les zones centrales et denses de la ville, dominées par ces immeubles construits sous le système de *antiparochi* ou contre-prestation. Le programme a abouti à la publication de l'ouvrage : Thomas Maloutas, Nikos Karadimitriou (éd.), *Vertical Cities, Micro-segregation, Social Mix and Urban Housing Markets*, Cheltenham (R.-U.), Northampton (Mass.), Edward Elgar Publishing, 2022. Site du programme ISTOPOL : <https://www.istopol.gr>.

4 Dans le même chemin, et, faisant suite au programme ISTOPOL, la même équipe de recherche, prépare un volume contenant des histoires d'immeubles résidentiels d'Athènes (*polykatoikies*), liées à leurs quartiers et la vie des habitants et des propriétaires de leurs appartements qui va paraître en 2024 aux éditions de la Fondation Onassis.

---

## Pour citer cet article

### Référence papier

Thomas Maloutas, Iris Polyzou et Dominique Rivière, « Introduction », *Bulletin de correspondance hellénique moderne et contemporain*, 7 | -1, 1-5.

### Référence électronique

Thomas Maloutas, Iris Polyzou et Dominique Rivière, « Introduction », *Bulletin de correspondance hellénique moderne et contemporain* [En ligne], 7 | 2022, mis en ligne le 19 juin 2023, consulté le 28 mars 2024. URL : <http://journals.openedition.org/bchmc/1075> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/bchmc.1075>

---

## Auteurs

### Thomas Maloutas

Université Harokopio

### Iris Polyzou

École française d'Athènes

### Articles du même auteur

#### Enjeux résidentiels à Athènes : (micro)ségrégation dans deux immeubles typiques du centre-ville [Texte intégral]

Residential Issues in Athens: (Micro)Segregation in Two Typical Downtown Buildings

Paru dans *Bulletin de correspondance hellénique moderne et contemporain*, 7 | 2022

### Dominique Rivière

Université Paris Cité

---

## Droits d'auteur



Le texte seul est utilisable sous licence CC BY-NC-ND 4.0. Les autres éléments (illustrations, fichiers annexes importés) sont « Tous droits réservés », sauf mention contraire.